

**TOP:**

Viernheim, den 22.11.2017

**Federführendes Amt**

61 Amt für Stadtentwicklung und Umweltplanung

<b>Aktenzeichen:</b>	61-254-1
<b>Diktatzeichen:</b>	PW /
<b>Drucksache:</b>	VL-140-2017/XVIII
<b>Anlagen:</b>	1
<b>Produkt/Kostenstelle:</b>	6790010
<b>Stand der Haushaltsmittel:</b>	
<b>Benötigte Mittel:</b>	-
<b>Protokollauszüge an:</b>	ASU, BVLA, Wifö

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	04.12.2017	Vorbereitende Beschlussfassung
Ausschuss Umwelt, Energie, Bauen (Stadtentwicklung, Agenda 21)	05.12.2017	vorberatend
Stadtverordneten-Versammlung	07.12.2017	beschließend

**Beschlussvorlage**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 254-1 „Wildbannstraße 11“  
Hier: Änderung des Durchführungsvertrages**

**Beschlussvorschlag:**

Es wird beschlossen, der Änderung zum Durchführungsvertrag vom 13.06.2014 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 254-1 „Wildbannstraße 11“ gemäß der Anlage zuzustimmen.

**Begründung (Sachverhalt, Erläuterung):**

Der Durchführungsvertrag wurde als verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 254-1 „Wildbannstraße 11“ in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.06.2014 beschlossen.

Der Durchführungsvertrag enthält insbesondere Fristen zur Realisierung des Vorhabens sowie Regelungen zum Abbruch der Gebäude und der Freihaltung der hinteren Grundstücksflächen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 254 „Alexanderstraße/Goethestraße“ der Stadt Viernheim. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 16 m. Der Bebauungsplan „Alexanderstraße/ Goethestraße“ wurde im Jahr 2011 aufgestellt, um die Innenentwicklung

und Nachverdichtung im Bereich zwischen Goethestraße, Alexanderstraße, Wildbannstraße und Lampertheimer Straße zu steuern und einer zu großen baulichen Dichte und ungeordneten Nachverdichtung im Blockinnenbereich entgegenzuwirken.

Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Grundstück 220/3, Wildbannstraße 11, war der Abriss der vorhandenen Bebauung und deren Ersatz durch ein Mehrfamilienhaus. Das Bauvorhaben überschreitet die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch den Baukörper um 3,50 m und Unterbauung durch die Tiefgarage wurden städtebaulich vertretbar beurteilt, da die verbleibende Fläche entsiegelt und begrünt werden sollte. Berücksichtigt wurde hierbei auch, dass die verbleibende Grundstückstiefe ca. 15 m beträgt.

Das Vorhaben wurde zwischenzeitlich realisiert. Im Rahmen der Umsetzung wurde ein Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich mit den Abmaßen 4,7 m x 5,2 m erhalten, um es als Abstellraum für Fahrräder und Gartengeräte nutzen zu können und diese benutzerfreundlich ebenerdig zugänglich unterzubringen. Der „Nichtabriss“ widerspricht den Vorgaben des Durchführungsvertrages.

Festzustellen ist, dass die Errichtung von Nebenanlagen durch den Vertrag und den Bebauungsplan nicht vollständig ausgeschlossen sind. Ein genehmigungsfreies Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis 30 m<sup>3</sup> zu Abstellzwecken könnte an gleicher Stelle errichtet werden. Die Größe könnte aber den Bedarf des Mehrfamilienhauses nicht aufnehmen.

Der Bauherr beantragt daher den entsprechenden Passus § 7 im Vertrag zu ändern. Ergänzend dazu werden die bislang nicht erfassten genehmigungsfreien Anlagen für den rückwärtigen Grundstücksbereich ausgeschlossen.

Die Änderungen sind in der Anlage kursiv geschrieben.